

Zienswijzenverslag

Behorende bij het bestemmingsplan
"Schouwland"

Zundert, 18 september 2012

INHOUD:

1. Inleiding
2. Inhoud zienswijze en beantwoording
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Conclusie
5. Bijlagen

1. Inleiding en procedure

Op 21 oktober 2008 heeft het college van de gemeente Zundert besloten de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) op te starten voor de realisering van 19 grondgebonden woningen aan Schouwland 1 t/m 13, 15 en 17 en Rubertstraat 2 t/m 8 in Rijsbergen.

Als goede ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure art. 19.1 WRO is gebruik gemaakt van het voorontwerpbestemmingsplan "Hooiberg fase II deel 2, Schouwland Rijsbergen". Zowel het ontwerp-vrijstellingsbesluit als het voorontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 30 oktober 2008 gedurende een periode van zes weken (t/m 10 december 2008) voor inspraak ter inzage gelegen en is tevens aan de daarvoor aangewezen instanties voorgelegd.

Na behandeling van de ingediende zienswijzen en de reacties uit het vooroverleg is het bouwplan op enkele punten aangepast om tegemoet te komen aan de wensen van de reclamanten. De door de reclamanten ingediende reacties / zienswijzen vormden geen aanleiding de vrijstelling niet te verlenen. Op 30 september 2010 is een bouwvergunning voor 18 woningen aangevraagd. Met inachtnaam van het vastgestelde zienswijzenverslag is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing, d.d. 9 december 2010, is integraal verbonden met het vrijstellingsbesluit. Vervolgens is op 21 december 2010 een verklaring van geen bezwaar aangevraagd bij de provincie. Bij brief van 22 februari 2011 is deze verklaring verleend onder nr. C2009715/2408649.

Op 14 maart 2011 heeft het college het vrijstellingsbesluit getekend. Door ondertekening van het vrijstellingsbesluit is de vrijstelling conform artikel 19 lid 1 WRO en de aangevraagde bouwvergunning verleend. De kennisgeving hieromtrent is in de Zundertse Bode van 16 maart 2011 gedaan. In de kennisgeving is vermeld dat de bouwvergunning, inclusief de daarbij horende bescheiden en tekeningen vanaf 17 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage liggen.

Tegen de verleende bouwvergunning met vrijstellingsbesluit is door twee belanghebbenden bezwaar gemaakt. Eén bezwaar is ingetrokken en het andere bezwaar is in de beslissing op bezwaar van 5 juli niet-ontvankelijk verklaard. Tegen de beslissing op bezwaar is binnen de gestelde termijn geen beroep ingesteld. Uiteindelijk is de bouwvergunning met vrijstelling op 22 augustus 2011 onherroepelijk geworden.

Om vervolg te geven aan de bestemmingsplanprocedure, waarin de onherroepelijk geworden vrijstelling met bouwvergunning planologisch wordt verankerd, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Schouwland" met de hierbij horende stukken vanaf 21 juni t/m 1 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de kennisgeving is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien aan de balie van de afdeling Strategie en Programmering aan de Bredaseweg 2 te Zundert en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal is er één zienswijze binnengekomen.

In onderhavig zienswijzenverslag wordt deze zienswijze besproken. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de reactie is tevens aangegeven of dit leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Er wordt in het derde hoofdstuk ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer en in hoofdstuk 5 zijn de bijlagen opgenomen.

2. Inhoud zienswijze en beantwoording

De inspraakmogelijkheid heeft tot één zienswijze geleid. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingebracht en derhalve ontvankelijk. De zienswijze wordt eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het plan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de zienswijze volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Ingekomen reacties

1. De heer Q.J. Disseldorp, Laguitensebaan 3, 4891 XR Rijsbergen per brief van 25 juli 2012, 2012/12076

Beoordeling ingebrachte zienswijze

Zienswijze Ad. 1. De heer Disseldorp

De zienswijze bevat de volgende gronden:

Ad. 1.1 Appellant geeft aan dat zijn gronden behorende bij het pand aan Laguitensebaan 3 te Rijsbergen in het geldende bestemmingsplan "Woongebieden Rijsbergen" zijn opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van de VNG-richtlijnen dient een geluidscontour van 10 meter vanaf zijn perceelsgrens te worden gehanteerd. De geprojecteerde woning aan Rubertstraat 2 houdt hier geen rekening mee. Appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan op deze richtlijn aan te passen.

Beantwoording

In de directe omgeving van het plangebied, aan de zijde van de Rubertstraat en de Laguitensebaan, komt een menging van verschillende functies voor. Niet alleen de functie wonen wordt uitgeoefend, maar ook kleinschalige bedrijvigheid. Behoudens de aanwezige verkeersstructuur bevinden zich geen grote hindergevende functies in de nabijheid van het plangebied.

Er bevinden in de nabijheid van het plangebied een drietal kleinschalige functies, die in de toelichting van het bestemmingsplan al nader zijn beschreven en in onderhavige beantwoording nogmaals worden aangehaald.

- *Het Medisch Centrum De Weerij (adres: Laguitensebaan 1). Het betreft een centrum voor huisartsen, apotheek en fysiotherapiepraktijk. Voor deze inrichting geldt een geur- en geluidcontour van 10 meter. Het betreft de laagste hindercategorie; categorie 1.*
- *Kinderdagverblijf Bambino (adres: Gommerstraat 102). Conform de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" wordt uitgegaan van een geluidcontour van 30 meter.*
- *Gymzaal "De Ren" (adres: Rubertstraat 3). Voor gymnastiekzalen geldt een milieucategorie 2 met een geluidcontour van 30 meter.*

Op 8 maart 2007 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten en de invloed van de gymzaal (met parkeerruimte) op de directe omgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoogst voorkomende geluidsbelasting op de bestaande woningen, tijdens de dag- en avondperiode 45 dB(A) bedraagt. Hiermee is aangetoond dat de gymzaal past in de bestaande woonomgeving. Aangezien de nieuw te projecteren woningen op gelijke of grotere afstand van de gymzaal worden gebouwd, bestaan op basis van de milieuzonering, geen bezwaren tegen de ontwikkeling van de bouwlocatie.

De VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" maakt een onderscheid in drie omgevingstypen.

- 1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied.*
- 2. Gemengd gebied.*
- 3. Bedrijventerrein.*

De VNG-publicatie geeft aan dat gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, een verhoogde milieubelasting voor geluid hebben. De wijkontsluitingswegen Gommerstraat en Laguitensebaan kunnen als zodanig worden aangemerkt. In het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan zijn deze wegen aangewezen als een erftoegangsweg type 1 (ingericht voor ten hoogste 5000 mvt/etmaal, verkeerssnelheid maximaal 30 km/uur). Door deze bestaande infrastructuur alsmede door de aanwezige bedrijvigheid kan de omgeving worden

aangemerkt als gemengd gebied waarbinnen functiemenging mogelijk is. Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand voor bijvoorbeeld geluid, mits deze is gelegen langs een bestaande infrastructuur, met één afstandsstap worden verlaagd. Van 50 naar 30 meter, van 30 naar 10 meter of van 10 naar 0 meter.

Het aanwijzen van een gebied als gemengd gebied is een gemeentelijke bevoegdheid en kan worden ingezet om de functionaliteit van een gebied te behouden of vergroten.

Zoals eerder is aangegeven vindt in de nabijheid van het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 een menging plaats van de functies wonen en bedrijvigheid, zodat deze omgeving vergelijkbaar is met een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand van 10 meter met één stap kan worden verlaagd naar 0 meter, dat wil zeggen dat bedrijvigheid gescheiden van wonen kan plaatsvinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad. 1.2 Appellant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de beeldbepalende bomen aan de Rubertstraat worden besproken. Tot zijn verbazing constateert appellant dat de beeldbepalende bomen die op zijn perceel staan niet worden benoemd, terwijl de kroon 5,50 meter over de perceelscheiding reikt. Appellant is van mening dat hierdoor de zorgvuldigheid van handelen met betrekking tot de bouwactiviteiten niet in acht zijn genomen.

Beantwoording

Ter plekke is geconstateerd, dat appellant al in voorgaande jaren de boomkronen van betreffende bomen gereduceerd heeft. Hierdoor steken de kronen geen 5,50 meter over de erfgrans, maar maximaal 1.5 meter. Voor de beeldvorming wordt verwezen naar bijlage 1. Het geprojecteerde bouwvlak ligt buiten de nu aanwezige kroonprojectie. Dit betekent dat er geen bouwactiviteiten uitgevoerd worden in de nu aanwezige kroonprojectie van de bomen.

Het bovenstaande betekent, dat de zorgvuldigheid van handelen met betrekking tot de bouwactiviteiten in acht is genomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad. 1.3 Appellant geeft aan dat bijgebouwen op basis van de regels van het ontwerpbestemmingsplan op de perceelsgrens gebouwd kunnen worden. Dit betekent dat onder de 1.2 genoemde bomen een bijgebouw kan worden gerealiseerd. Appellant is van mening dat de in de toelichting opgenomen opmerking: "Noemenswaardig is dat de bergingen van de woningen op een lichte fundering gerealiseerd worden zodat de wortels van de aanwezige bomen hier geen hinder van ondervinden" onjuist is. Naar de mening van de appellant is het onafhankelijk van het gegeven of een constructie licht of zwaar is, de wortels verstoken zullen zijn van lucht en water. Derhalve verzoekt de appellant om de gronden onder de kroon onbebouwd te laten.

Beantwoording

Op basis van het bestemmingsplan kunnen bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' op de perceelsgrens gebouwd worden. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn (bij-)gebouwen niet toegestaan. Om geen bijgebouwen toe te staan onder de kronen van de bomen van appellant wordt de bestemming 'Tuin', zoals deze rechts van het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 opgenomen is, doorgetrokken tot de perceelsgrens van appellant.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad. 1.4 Appellant merkt op dat de in de toelichting opgenomen positie en maatvoering van enkele kronen van de beeldbepalende bomen aan Rubertstraat niet overeenkomen met de werkelijkheid. In het stedenbouwkundig plan wordt een diameter van 12 meter aangegeven, appellant is van mening dat dit in werkelijkheid 18 meter is. Appellant verzoekt om ook met deze bomen rekening te houden en in ieder geval de projectie van de kruin op het grondvlak onbebouwd te laten.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan vormt, zoals ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, het uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is geen eindbeeld en dus aan veranderingen onderhevig. Zo ook het in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig plan. Bij het projecteren van het bouwvlak is terdege rekening gehouden met de werkelijke kroonprojectie van de betreffende beeldbepalende bomen.

Bij de vrijstellingsprocedure met bouwvergunning voor het plan Schouwland, waarbij het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen, is de afweging of gebouwd kan worden in de kroonprojectie van de bomen al gemaakt. De vrijstellingsprocedure met bouwvergunning is sinds 2011 onherroepelijk. Bij het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 is voortgeborduurd op de denkbeeldige rooilijn van de woning aan Rubertstraat 4. Deze woning kan op basis van de onherroepelijk zijnde bouwvergunning op de in de verbeelding daarvoor opgenomen bouwvlak gebouwd worden.

Ter plaatse zijn de kroonprojecties van de door de reclamant bedoelde beeldbepalende bomen ingemeten. In bijlage 2 van onderhavig zienswijzenverslag is op de verbeelding de situering van de bomen met kroonprojectie schetsmatig aangegeven. Uit deze schets blijkt dat het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 inderdaad in de kroonprojectie van twee beeldbepalende bomen valt. De kroon van de middelste boom komt over een klein puntje van het geprojecteerde bouwvlak. Van de meest rechtse boom komt de kroon over een groter gedeelte van het bouwvlak, tot een diepte van circa 2 meter.

Hoewel de kroon over een gedeelte van het bouwvlak valt, kan de woning binnen het geprojecteerde bouwvlak gerealiseerd worden. De takken zijn op dusdanige hoogte dat het dak van de woning deze niet belemmerd. Het bestemmingsplan laat een maximale goothoogte toe van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het is afhankelijk van het ontwerp van de woning of van deze maximale maten gebruik wordt gemaakt. In ieder geval verplicht het bestemmingsplan om de woning af te dekken met een schuine kap, waarbij de nokrichting evenwijdig dient te zijn aan de voorgevel. Op deze manier wordt rekening gehouden met de beeldbepalende bomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er wordt een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht, te weten:

- a. De verbeelding dient dusdanig te worden aangepast, dat op het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 de bouwaanduiding 'nokrichting' wordt opgenomen. Op deze manier is aangegeven dat de nokrichting evenwijdig dient te zijn aan de voorgevel om zodoende rekening te houden met de aanwezige monumentale bomen.
- b. Voorgesteld wordt om in de regels onder artikel 6.2.1 lid g de tekst: 'ter plaatse van de bouwaanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel te worden gebouwd.' toe te voegen.

4. Conclusie

De ingebrachte zienswijze zijn gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. Zowel de zienswijze als de ambtshalve aanpassingen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Schouwland" aan te passen. De zienswijze en de ambtshalve geeft echter geen aanleiding tot het staken van de bestemmingsplanprocedure.

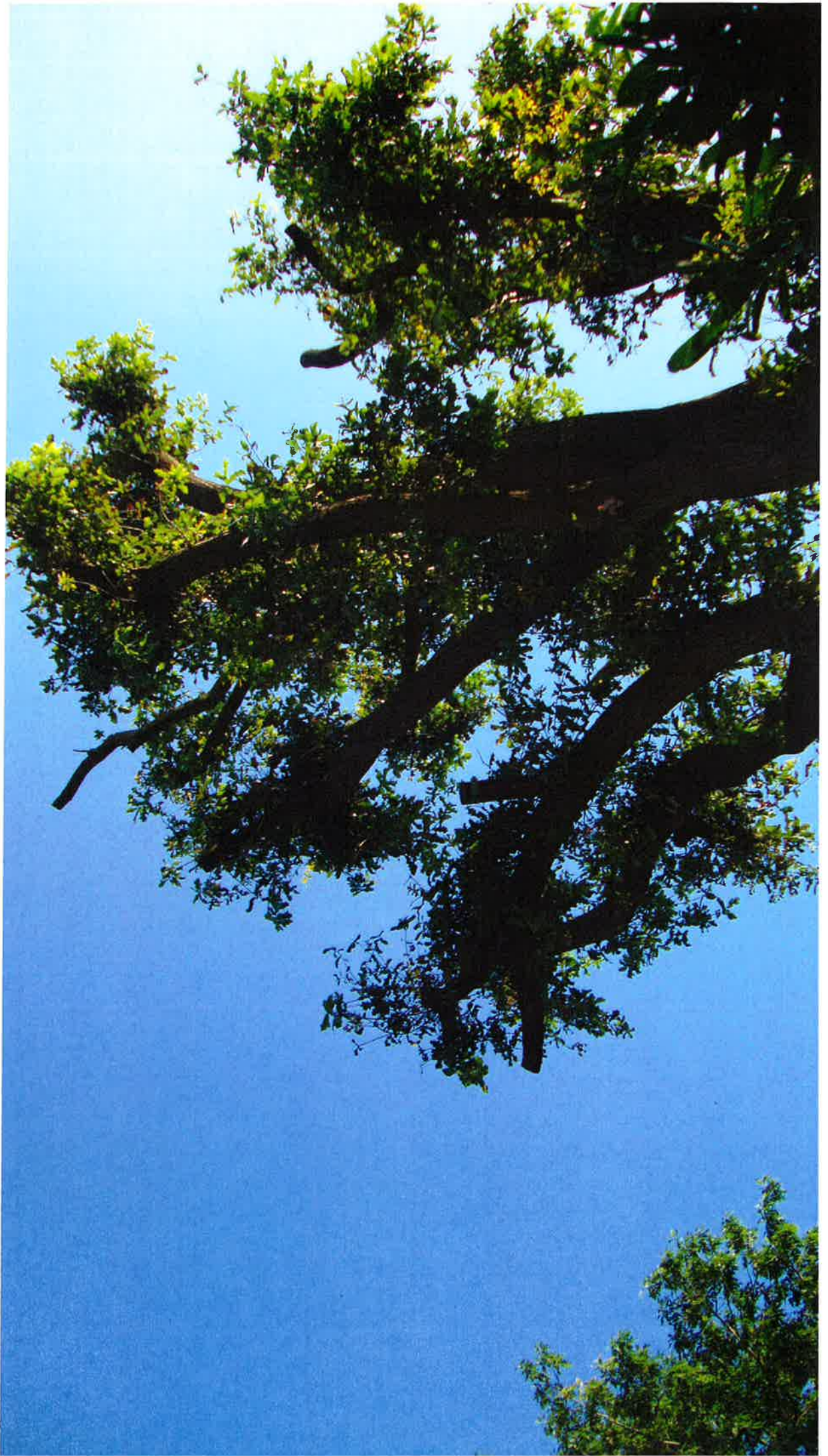
5. Bijlagen

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1. | Foto's gereduceerde boom |
| Bijlage 2. | Overzichtskaart kroonprojecties ten opzichte van het geprojecteerde bouwvlak met daarbij aangegeven de voorgestelde ambtshalve aanpassingen |

Bijlage 1.1



Bilaga 1.2



Blz 2

Bestemmingsplan Schouwland

Plangebied



Bestemmingen

- Groen G
- Tuin T
- Verkeer V
- Wonen W

Aanduidingen (bouwvlak)

- bouwvlak
- (bouw aanduidingen)
- aangebouwd [aeg]
- twee-aaneen [ae]
- (maatvoeringen)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden

Verklaring (ondergrond)



kadastrale kaart

[w] *indeblijking*



Compositie 5 stedenbouw bv

Bechtstraat 35 - 37
4811 GB Breda 0225262
telefoon 076 - 3213812
e-mail info@cs5.nl
website www.cs5.nl



Schaal 1:500
Papierformaat: A2
0m 10m 20m 30m 40m 50m

Bestemmingsplan Schouwland

verbeelding

Opdrachtgever: D&B Projectenwaking BV
Projectnummer: 02193.001
Geleedat: 09-11-2010 M.v.B.
Geplagd: 25-04-2012 M.v.B.
Stad: omwep
Identificatienummer: NL.IMRO.0879-IPSchouwland-0W02

